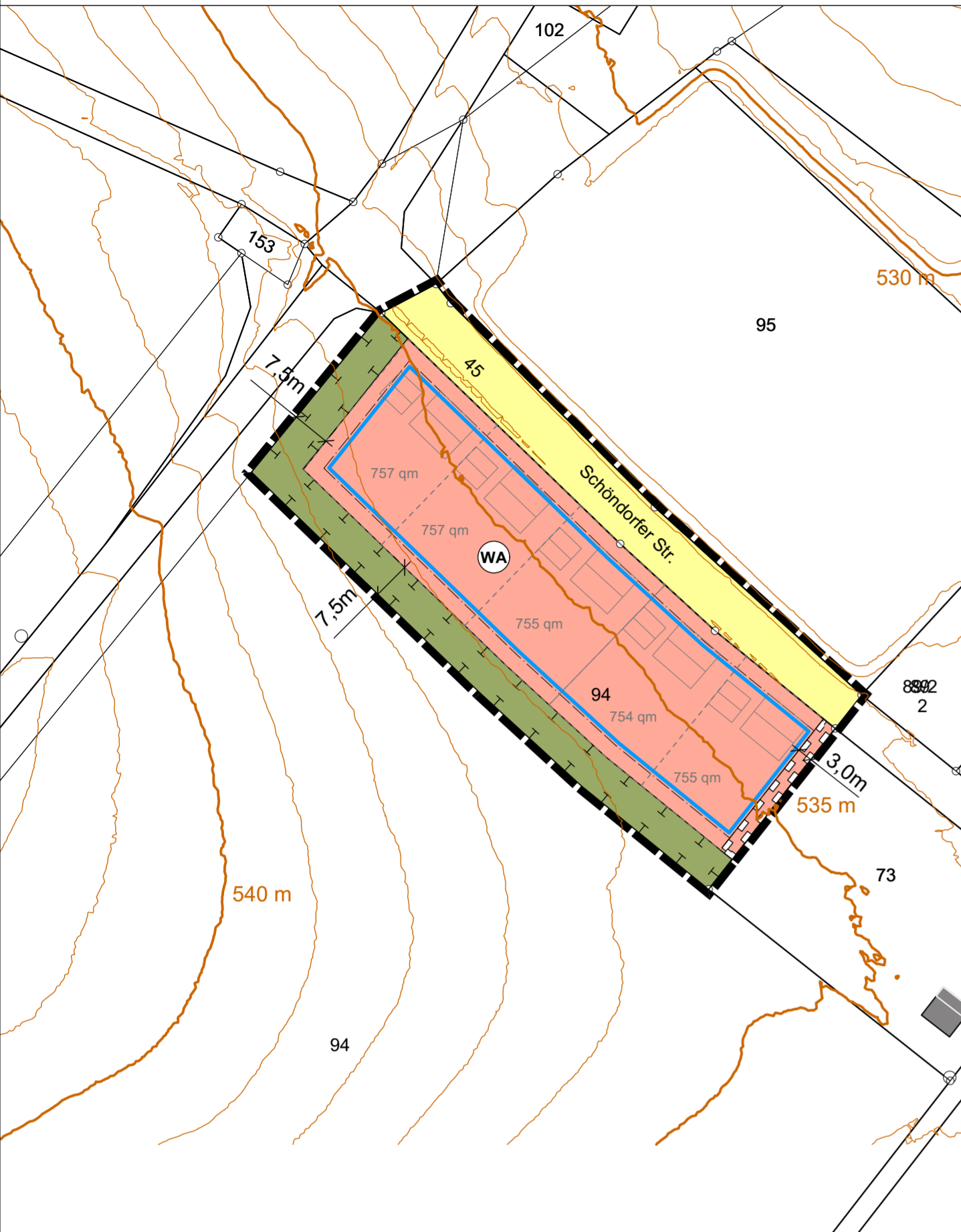


PRÄAMBEL
 Der Markt Breitenbrunn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Breitenbrunn (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände.
 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen verursachten Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche im Süden und Westen des Allgemeinen Wohngebietes auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 94, Gmkg. Hamberg (Größe: 1.164 qm) zugeordnet (siehe Planzeichnung).

Entwicklungsziel: Freiwachsende Baum-Strauchhecke und/oder Obstbäume
 Maßnahmen: Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen und/oder Obstbäumen als Hochstamm, Pflanzabstand 8-10 m. (Artenauswahl siehe Begründung).

4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
 4.3 Nadelgehölzhecken oder Schotter-/Kiesgärten über 10 qm sind nicht zulässig.

5. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Breitenbrunn
 Die im Bebauungsplan mit dem Geh- und Fahrrecht ausgewiesene Fläche westlich des Friedhofs dient der Erreichbarkeit der Friedhofsmauer für notwendige Sanierungsarbeiten. Dem Markt Breitenbrunn ist hierfür ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Hauptgebäude
 1.1 Gebäudeform
 An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 1.2 Dachform Hauptgebäude
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Zeltdach bzw. Walmdach oder versetztes Pultdach (kombiniertes Dach). Bei eingeschossiger Bauweise sind auch Pultdächer zulässig. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
 1.3 Dachneigung Hauptdach
 Die Neigung muss zwischen 5° und 22° liegen.
 Bei Wandhöhe unter 4,5 m (Bauweise I+D, 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß) Dachneigung bis 48°.
 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind nur bei Bauweise I+D mit Dachneigung ab 35° wenn das 2. Geschoß im Dachgeschoß liegt, zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 0,7 m.
 2. Grundstückszufahrten, Garagen und Carports
 2.1 Eine Auffüllung und Verrohrung des nördlichen Straßengrabens ist nur im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
 Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
 Höhen in m ü. NHN
 Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
 vorhandene Gebäude
 mögliche Gebäudestellung

2.2 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.
 2.3 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
 2.4 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Einfriedungen, Geländegestaltung
 3.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen
 3.2 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden (Ausnahme: notwendige Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten)..

D. Hinweise

1. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Die Grundstückseigentümer müssen sich gegen abfließendes Hangwasser selbst schützen. sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Bergseitige Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
 2. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 3. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 4. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des Bolzplatzes wird hingewiesen.
 5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
 6. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6-8 BBodSchV wird hingewiesen.
 7. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
 8. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Breitenbrunn, den

.....
 Johann Lanzhammer
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Breitenbrunn, den

.....
 Johann Lanzhammer
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Breitenbrunn, den

.....
 Johann Lanzhammer
 Erster Bürgermeister



Entwurf

**Markt Breitenbrunn
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Baugebiet Hamberg"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / cz
 datum: 09.12.2024 ergänzt:

TEAM 4
 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

